Einbeziehungssatzung

"Ruhpalzing–West"

Einbeziehungssatzung
"Ruhpalzing–West"
gem. § 34 BauGB

Gemeinde Wolfersdorf

Maßstab:

1 : 500

Datum:

24.01.2006

Änderungen:
23.03.2006
–
–
–
–
–

Landschaftsarchitekturbüro
Albert Schneider Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt
Wolframstr.14
85395 Billingsdorf
Tel. 08168/963033 Fax 08168/963034

SATZUNG

über die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ruhpalzing

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Wolfersdorf folgende Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ruhpalzing (Einbeziehungssatzung).

A) Planzeichen als Festsetzungen



Grenzen des räuml. Geltungsbereiches

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

festgesetzte Obstbaumpflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

festgesetzte Strauchpflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

zu erhaltender Baumbestand (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
(Beschreibung siehe Plan Bestand und Eingriffsbewertung)

B) Planzeichen als Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
(gemäß Abgrenzungssatzung Ruhpalzing)

bestehende Grundstücksgrenze

2311/2 Flurnummern z.B. Fl.Nr. 2311/2

vorhandene Bebauung

sonstiger vorhandener Gehölzbestand
(Beschreibung siehe Plan Bestand und Eingriffsbewertung)

C) Festsetzungen durch Text

§ 1

Die Grundstücke Flurnummer 2312 Teilfl., 2311/2, 2311/4 Teilfl., 2329/1 Teilfl., 2329/2, jeweils der Gemarkung Dürnhaindlfing werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ruhpalzing einbezogen (§ 34 BauGB). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem vorliegenden Lageplan im Maßstab 1 : 500.

§ 2

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

(2) Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Festsetzungen für dargestellte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:

Die ausgewiesenen Ausgleichsflächen Nr.1 und Nr. 2 auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 2312 und 735, jeweils Gemarkung Dürnhaindlfing, sind als Obstwiese anzulegen und extensiv zu nutzen. Hierfür sind gemäß den dargestellten Planzeichen standortgerechte und ortstypische Obstbäume als Halb– und Hochstämme zu pflanzen. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Obstbäume sind bis zum Abschluss der Kronenentwicklung zu pflegen und und gegen Wildverbiss zu schützen. Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.
Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens fertigzustellen. Unter Pflanzperiode ist der Zeitraum vom 15. Oktober bis 30. April zu verstehen.

§ 4

Grundstückszufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Es ist sicher zu stellen, dass durch die neu versiegelten Flächen keine Abflussbeschleunigung oder andere Nachteile für Nachbargrundstücke entstehen.

§ 5

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind sockellos auszuführen.

§ 6

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

D) Hinweise durch Text

Einzuhaltende Hinweise für die Bebauung:

(1) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.

(2) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

(3) Sämtliche Bauvorhaben sind gegen Schicht– und Hangwasser zu sichern.

(4) Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (DIN 1986 ff.).
Oberflächenwasser darf nicht in den Straßengraben entwässert werden.
Bei Einhaltung der Vorgaben der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erlaubnisfrei.
Es wird deshalb empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser möglichst breitflächig zu versickern und im Bereich der Grünflächen eine weitestgehende Nutzung des Niederschlagswassers z. B. zur Gartenbewässerung zu erreichen.

(5) Die einbezogenen Grundstücke grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit entsprechenden Immissionen wie z.B. Lärm, Geruch, landwirtschaftlichem Fahrverkehr usw. muss gerechnet werden.

(6) Der vorhandene Strauch– und Baumbestand ist vor Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen zu schützen. Die dabei zu beachtenden Schutzmaßnahmen sind der DIN 18920 zu entnehmen.

(7) Zu den Bauvorhaben ist grundsätzlich ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
(Hinweis: Es wird empfohlen, den Inhalt und die Erarbeitung der Freiflächengestaltungspläne mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.)

(8) Abgrabungen sind auf das Mindestmaß zu reduzieren. Das Baustellenaushubmaterial ist landschaftsgerecht außerhalb von Talräumen, außerhalb vom Landschaftsschutzgebiet und außerhalb vom Überschwemmungsgebiet im Gelände einzubauen bzw. auf einer Bauschuttdeponie zu entsorgen.

(9) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden.

Verfahrensvermerke

zu der Satzung der Gemeinde Wolfersdorf über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ruhpalzing (Einbeziehungssatzung) in der Fassung der Beschlussfassung vom 23.03.2006 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf hat in seiner Sitzung am 23.06.2005 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Ruhpalzing – West" (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) beschlossen.

2. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs.2 Nr. 3 BauGB) und der Öffentlichkeit (§13 Abs.2 Nr.2 BauGB) hat während der Zeit vom 16.02.2006 bis zum 16.03.2006 stattgefunden.

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfersdorf hat mit Beschluss vom 23.03.2006 die Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

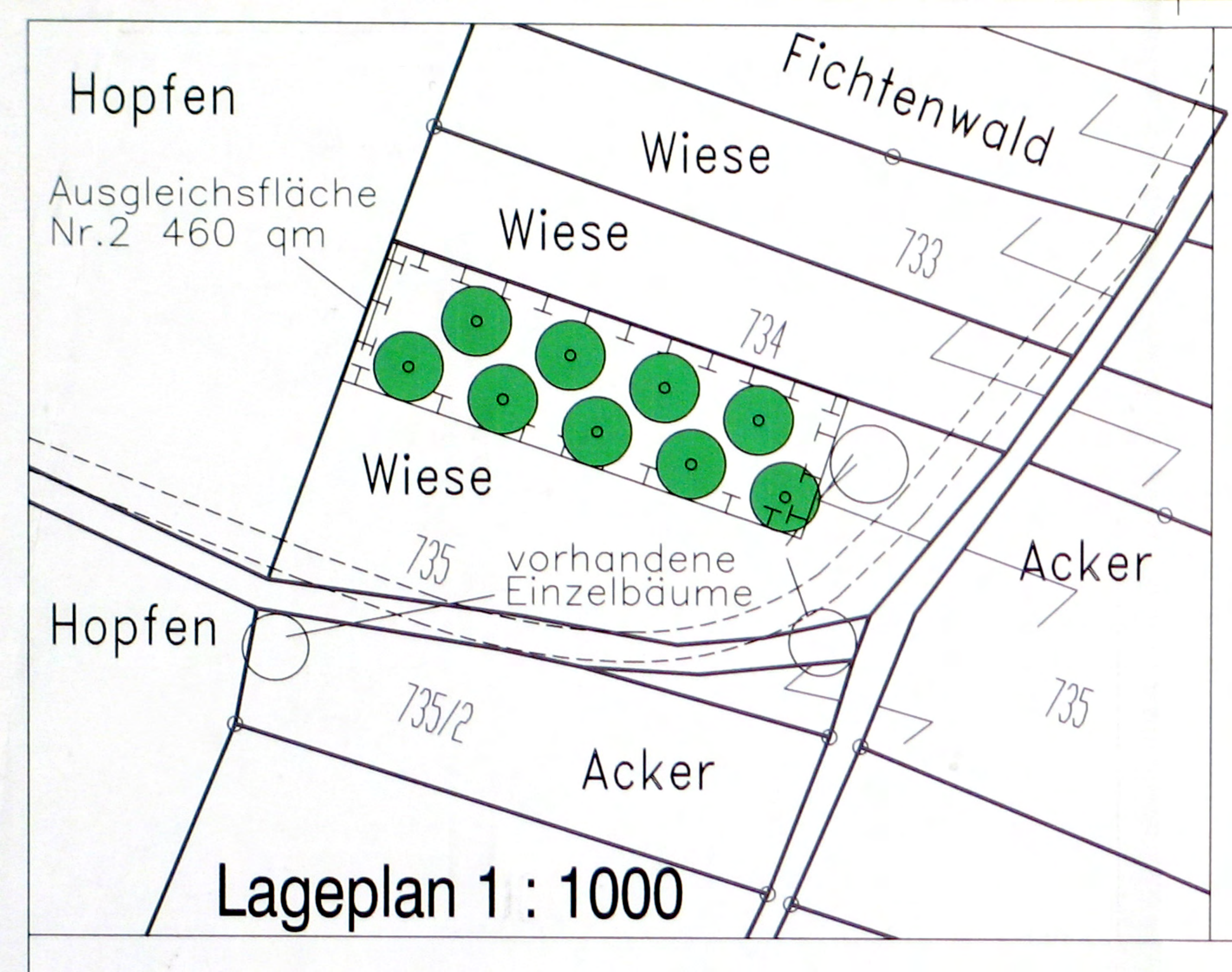
4. Die Satzung wurde am 04.07.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

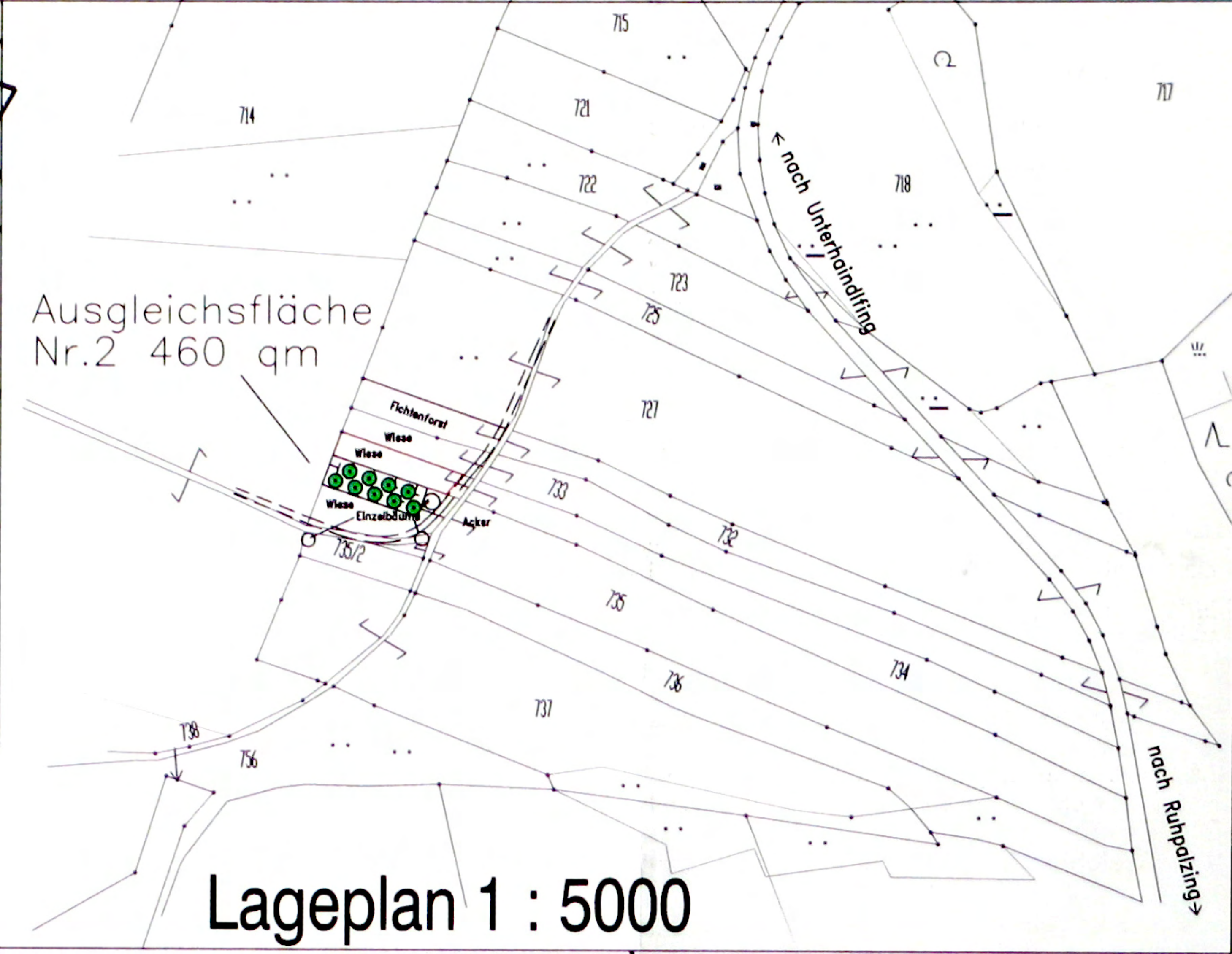
Wolfersdorf, den 03.07.2006 ....

S. Mair
1. Bürgermeister

Siegel

BAYERN
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ZOLLING


Hopfen
Fichtenwald
Wiese
Ausgleichsfläche
Nr.2 460 qm
Wiese
733
734
Wiese
735
vorhandene
Einzelbäume
Acker
Hopfen
735/2
735
Acker
Lageplan 1 : 1000


Ausgleichsfläche
Nr.2 460 qm
Fichtenforst
Wiese
Wiese
Wiese
Einzelbäume
Acker
← nach Unterhaindlfing
nach Ruhpalzing→
715
714
721
722
723
725
727
733
732
735/2
735
734
736
737
738
756
717
718
Lageplan 1 : 5000